

Communauté Urbaine de Caen la Mer,
A l'attention du président de la commission d'enquête,
16 rue Rosa Parks,
14000 Caen,

Vincent BARUT
20 route de Bretagne
14760 Bretteville sur Odon

Fait à Bretteville sur Odon,
Le 06/10/2026,

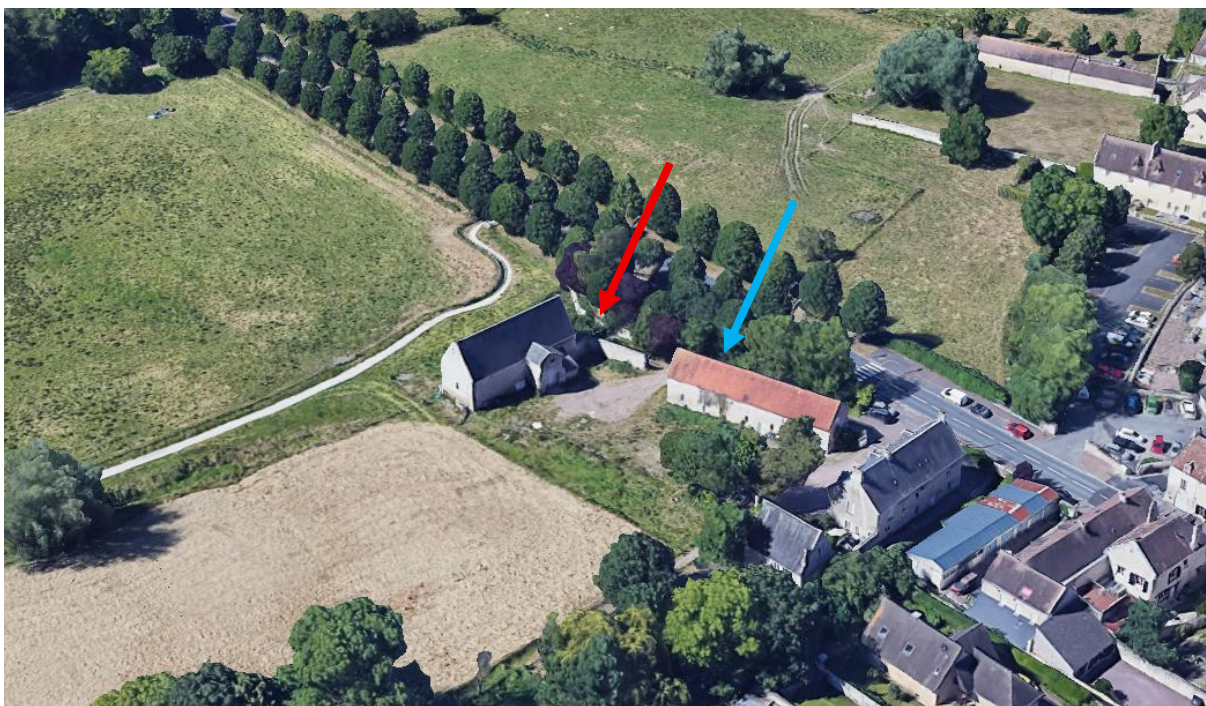
**Objet : Contribution à l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi-HM de Caen la mer
sur la parcelle cadastrée n°C216 sise sur la commune de Bretteville-sur-Odon**

Monsieur le Président,

Je prends votre attache dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi-HM de Caen la Mer afin de solliciter une évolution du règlement graphique actuellement retenu sur la parcelle cadastrée n°C216 sise sur la commune de Bretteville-sur-Odon.

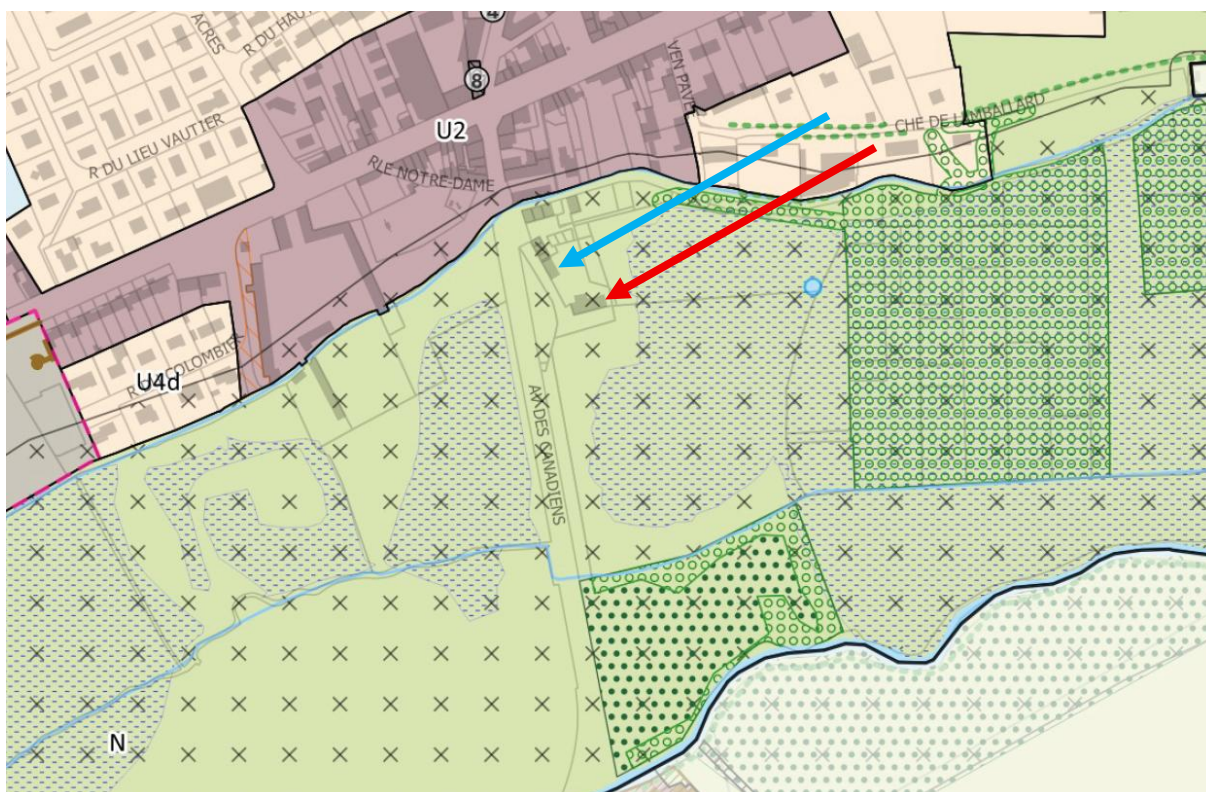
Cette parcelle accueille aujourd'hui d'anciens bâtiments agricoles :





La commune retient une destination « commerciale » pour le bâtiment disposant d'une toiture en tuiles (flèche bleue) et une destination « entrepôt » pour le bâtiment disposant d'une toiture en ardoise (flèche rouge).

Le zonage retenu au projet de PLUi-HM arrêté retient un zonage en zone Naturelle :



Ce zonage interdit ainsi toute possibilité d'évolution du bâti existant, les changements de destination étant par principe prohibés en zone N :

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS*

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	N
HABITATION	
Logement	Voir conditions définies ci-après.
Hébergement	Voir conditions définies ci-après.
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Voir conditions définies ci-après.
Restauration	Voir conditions définies ci-après.
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Voir conditions définies ci-après.
Hôtels	Voir conditions définies ci-après.
Autres hébergements touristiques	Voir conditions définies ci-après.
Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	Voir conditions définies ci-après.
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

	N
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Voir conditions définies ci-après.
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Voir conditions définies ci-après.
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	Voir conditions définies ci-après.
Lieux de culte	Voir conditions définies ci-après.
Autres équipements recevant du public	Voir conditions définies ci-après.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	Voir conditions définies ci-après.
Exploitation forestière	

Sont autorisées sous conditions :

❑ La sous-destination* logement

- En zone N, le changement de destination* des constructions* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume des constructions* existantes*.

❑ La sous-destination* hébergement

- En zone N, le changement de destination* des constructions* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume des constructions* existantes*.

Ce point 5.3.2 auquel il est ici renvoyé prévoit :

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination* au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques du PLUi-HM identifient par



Au sein des zones agricoles (A) ou naturelles (N), des bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination* vers les sous-destinations* suivantes : logement, hébergement, restauration, hôtel, autre hébergement touristique, industrie liée à l'artisanat, équipement collectif et services publics. Ce changement de destination est possible dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination* est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Ainsi, et en l'espèce, tout changement de destination vers la destination « logement » ou « hébergement » est proscrite à raison de ce que les anciens bâtiments ne sont pas identifiés au règlement graphique du PLUi-HM.

Par la présente, je vous demande de bien vouloir identifier le bâti existant sur la parcelle C216 comme bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, cet article L. 151-11 I 2° du code de l'urbanisme dispose que :

*« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ».*

L'article R. 151-35 du code de l'urbanisme dispose que :

*« Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que **ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.** ».*

Le rapport de présentation du projet de PLUi-HM indique les motifs justifiant l'identification des bâtiments situés en zone A et N et pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Justifications : Le changement de destination permet la sobriété foncière, l'optimisation des bâtiments pour d'autres destinations, et de répondre aux objectifs du PADD suivants :

- Poursuivre et intensifier un développement basé sur le principe de sobriété foncière et l'optimisation de l'espace
- Valoriser les identités communales

Environ 250 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés sur le territoire. Une annexe au rapport de présentation comprend la liste et un atlas géographique des bâtiments pouvant changer de destination (cf. annexe au rapport de présentation, atlas des bâtiments pouvant changer de destination).

Cette possibilité se justifie par :

- Le caractère inadapté du bâtiment pour les activités actuellement exercées, ou la désaffectation des bâtiments concernés.
- Une certaine distance vis-à-vis de l'exploitation agricole en activité ;
- L'absence d'activité ou d'habitation dans le bâtiment depuis plusieurs années ;
- La présence d'un accès au bâtiment par une route, d'une desserte par les réseaux et d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus de foncier ;
- Un intérêt architectural traditionnel et/ou un intérêt patrimonial ;

Les destinations autorisées par le changement de destination doivent être compatibles avec l'activité agricole et le caractère naturel environnante. Les changements de destination envisagés sont principalement en direction de l'habitat, autre hébergement touristique (gîtes), hôtel, restauration, services avec accueil d'une clientèle, équipement collectif.

Le changement de destination permet de maintenir la structure des corps de ferme et de préserver le patrimoine architectural notamment les châteaux existants.

Le rapport de présentation identifie ainsi 5 motifs non-cumulatifs permettant d'identifier un bâti existant comme susceptible de faire l'objet d'un changement de destination, à savoir :

- Le caractère inadapté du bâtiment pour les activités actuellement exercées ;
- Une distance vis-à-vis de l'exploitation agricole en activité ;
- Une absence d'activité dans le bâtiment ;
- La présence d'un accès aux voiries et réseaux ;
- Un intérêt architectural et/ou patrimonial.

En l'espèce, différents motifs justifient le changement de destination du bâti figurant sur la parcelle cadastrée n°C216.

Situé en zone N, ce bâti apparaît parfaitement inadapté pour l'exercice d'une activité d'entrepôt. Celui-ci n'est accessible que par un portail de faible largeur depuis l'avenue des Canadiens :



Il est également inaccessible pour de gros véhicules de transports eu égard à sa configuration.

Il est toutefois suffisant pour desservir une autre destination, comme celle de logement ou d'hébergement. La parcelle est également desservie par les réseaux divers et peut accueillir diverses places de stationnement sans consommation foncière supplémentaire.

Il est également constant qu'aucune exploitation agricole n'est située à proximité immédiate de ce bâti. La distance vis-à-vis de ces exploitations est donc certaine.

Les bâtiments disposent enfin d'un intérêt architectural certain. Il s'agit de bâtiments en pierre de Caen, typiques du bâti ancien de Bretteville-sur-Odon et des communes environnantes.

L'ensemble de ces motifs justifie ainsi l'identification de ce bâti comme susceptible d'évolutions afin d'en permettre la conservation et la protection.

Il est également à noter que le changement de destination de ce bâti n'est aucunement incompatible avec l'activité agricole et le caractère naturel des lieux environnants.

Au contraire, la destination entrepôt apparaît davantage préjudiciable pour le caractère naturel de la prairie située entre le petit Odon et l'Odon dès lors que le bâtiment existant entraîne le stationnement de nombreux véhicules et petits utilitaires en lisière de cette prairie accessible aux piétons :



Un changement de destination permettrait ainsi de mettre en valeur cette ancienne grange dans son environnement.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons de bien vouloir identifier le bâti situé sur la parcelle cadastrée n°C216 comme susceptible de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

En espérant que vous fassiez droit à cette demande,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations,